

# Ejendomsselskabet DIP A/S

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10361834

## Årsrapport for 2025

39. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. marts 2026

---

Anna Pretzmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	16

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet DIP A/S c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000Frederiksberg
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	10361834
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Jasper Riis Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Camilla Schelle Olkjær
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300København S
CVR-nr.	33963556

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet DIP A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. marts 2026

### Direktion

Camilla Schelle Olkjær  
Direktør

### Bestyrelse

Jasper Riis

Nina Simone Valeska  
Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DIP A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DIP A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

\* Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 20. marts 2026

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor



Ejendomsselskabet DIP A/S

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

mne46662

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, direkte eller via kapitalandele i andre selskaber.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme, som enten ejes direkte eller via kapitalandele, måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør kr. 687.190.719. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme ved brug af en DCF-model, hvor der indgår en række skøn og forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens individuelle budgetterede pengestrømme og afkastkrav, jf. omtalen herom i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentialer samt det generelle lejeniveau.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2025 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 120.344.140, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 688.927.518, og en egenkapital på kr. 648.868.193.

Årets resultat er påvirket af investeringsejendommens regulering til dagsværdi i direkte ejede ejendomme og ejendomme i kapitalinteresser.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		6.430.897	6.223.547
Andre eksterne omkostninger	1	-8.372.774	-8.280.586
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.941.877</b>	<b>-2.057.039</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	6.900.000	6.100.000
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	3, 4, 5	116.758.355	40.937.538
<b>Driftsresultat</b>		<b>121.716.478</b>	<b>44.980.499</b>
Andre finansielle indtægter	6	278.884	290.330
Øvrige finansielle omkostninger	7	-1.651.222	-2.943.669
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.344.140</b>	<b>42.327.159</b>
Skat af årets resultat	8	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>120.344.140</b>	<b>42.327.159</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	7.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		116.758.355	40.937.538
Overført resultat		3.585.785	-5.610.379
<b>Resultatdisponering</b>		<b>120.344.140</b>	<b>42.327.159</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	110.100.000	103.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>110.100.000</b>	<b>103.200.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	3, 4, 5	577.090.719	480.620.769
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>577.090.719</b>	<b>480.620.769</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>687.190.719</b>	<b>583.820.769</b>
Andre tilgodehavender		1.736.799	1.765.358
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.736.799</b>	<b>1.765.358</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.736.799</b>	<b>1.765.358</b>
<b>Aktiver</b>		<b>688.927.518</b>	<b>585.586.127</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		498.351.834	381.593.479
Overført resultat		50.516.359	46.930.574
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	7.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>648.868.193</b>	<b>535.524.053</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	36.929.023	47.071.143
Deposita		2.942.837	2.861.767
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>39.871.860</b>	<b>49.932.909</b>
Anden gæld		187.465	129.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>187.465</b>	<b>129.165</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.059.325</b>	<b>50.062.074</b>
<b>Passiver</b>		<b>688.927.518</b>	<b>585.586.127</b>
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	100.000.000	381.593.479	46.930.574	7.000.000	535.524.053
Betalt udbytte	0	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Årets resultat	0	116.758.355	3.585.785	0	120.344.140
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>100.000.000</b>	<b>498.351.834</b>	<b>50.516.359</b>	<b>0</b>	<b>648.868.193</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIP A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Desuden indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet samt reparation og vedligeholdelse.

#### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder.

#### Skat af årets resultat

For ejendomsdatterselskaber af pensionskasser gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3 A.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets pensionsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i pensionsmoderselskabet.

Selskabet har i 2025 opfyldt 90 %-reglen, hvorfor der ikke er indregnet skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Måling sker ved anvendelse af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel, hvor nutidsværdien opgøres ved at tilbagediskontere ejendommens forventede fremtidige pengestrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastprocenten fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsjendomme bliver der indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til erhvervelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring.

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Selskabet deltager i interessentskaber ved ejendomsinvesteringer og indregner interessentskaber som kapitalandele i kapitalinteresser.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til indre værdi (equity-metoden), som vil svare til dagsværdi. I ejendomsinteressentskaberne værdiansættes investeringsjendomme til anskaffelsesværdi. Der foretages derfor værdiregulering af investeringsjendommene til dagsværdi i overensstemmelse med selskabets praksis for direkte ejede investeringsjendomme, jf. afsnittet ovenfor.

Selskabets ideelle andel af interessentskabernes resultat indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ideelle andel af kapitalinteresser i interessentskaber værdiansættes med udgangspunkt i deres regnskabsmæssige indre værdi reguleret for årets dagsværdireguleringer af investeringsjendomme. Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabets indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men som et tilgodehavende. Der er foretaget modregning af tilgodehavende i gæld, som samlet set indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aftalen med Danske Bank er P+,

## Anvendt regnskabspraksis

Pensionskassen for Akademikere.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

## Noter

	2025	2024
--	------	------

**1. Andre eksterne omkostninger**

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 449.405 til viceværter m.fl.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	62.476.526	62.476.526
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.476.526</b>	<b>62.476.526</b>

Dagsværdireguleringer primo	40.723.474	34.623.474
Årets reguleringer	6.900.000	6.100.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>47.623.474</b>	<b>40.723.474</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>110.100.000</b>	<b>103.200.000</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

**Supplerende oplysninger til investeringsejendomme**

Ejendomsstype:	Ejendommen er fordelt på 50	boliglejemaal
Beliggenhed:		Roskilde
Gennemsnitlig udlejningsprocent:		100 %
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model foretaget af en ekstern vurderingsmand	

**Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen**

Budgetperiode i DCF-modellen:	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden:	2,0 %

Der er ikke indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 4 måneder ved modernisering af

Tomgang:	boliglejemaal
Afkastkrav for boligejendomme:	6,0 %
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. år for boligejendomme:	kr. 1.565

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.200.000.

En forringelse af afkastkravet med - 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med kr. 1.200.000.

## Noter

2025                      2024

**3. Kapitalandele i kapitalinteresser**

Opgørelse af indre værdi af Dalgas Have I/S ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Saldo primo	243.573.358	239.480.156
Indbetalt/Udbetalt netto	-20.288.405	-15.954.336
Årets resultat i kapitalandele før værdiregulering	20.303.355	20.047.538
<b>Saldo ultimo</b>	<b>243.588.308</b>	<b>243.573.358</b>

Byggerenter primo	5.209.000	5.209.000
<b>Byggerenter ultimo</b>	<b>5.209.000</b>	<b>5.209.000</b>

Dagsværdireguleringer primo	231.838.411	210.948.411
Årets reguleringer	96.455.000	20.890.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>328.293.411</b>	<b>231.838.411</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>577.090.719</b>	<b>480.620.769</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

**4. Kapitalandele i kapitalinteresser**

Nedenfor fremgår værdien af Dalgas Gave I/S ved indregning af investeringsejendomme til anskaffelsessum:

*Opgørelse af indre værdi af Dalgas Have I/S ved indregning af investeringsejendomme til anskaffelsessum***Oplysninger fra årsrapport for Dalgas Have I/S pr. 31. december 2025:**

Fast ejendom mv., anskaffelsessum	501.541.036	497.381.395
Andre aktiver	1.734.649	1.968.596
<b>Aktiver i alt, Dalgas Have I/S</b>	<b>503.275.685</b>	<b>499.349.991</b>

Gældsforpligtelser	-38.268.382	-32.773.854
<b>Gæld i alt, Dalgas Have I/S</b>	<b>-38.268.382</b>	<b>-32.773.854</b>

<b>Egenkapital jf. årsrapport for Dalgas Have I/S</b>	<b>465.007.303</b>	<b>466.576.137</b>
---	--------------------	--------------------



## Noter

2025                      2024

**5. Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser**

Hovedtal for virksomhedens kapitalinteresser pr. 31. december 2025:

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dalgas Have I/S	Frederiksberg	48,23	224.273.022	20.303.355
			<u>224.273.022</u>	<u>20.303.355</u>

<i>Selskabets ideelle andel af resultat i kapitalinteresser:</i>		<b>2025</b>
		<b>kr.</b>
Indre værdi af resultat i kapitalinteresser		20.303.355
Dagsværdiregulering		96.455.000
<b>Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser</b>		<b>116.758.355</b>

**6. Andre finansielle indtægter**

Renteindtægt, bank	278.402	290.330
Renteindtægt, andet	482	0
	<u>278.884</u>	<u>290.330</u>

**7. Øvrige finansielle omkostninger**

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.651.024	-2.941.299
Renteomkostninger, øvrige	-198	-2.370
	<u>-1.651.222</u>	<u>-2.943.669</u>

**8. Skat af årets resultat**

Som følge af selskabsskattelovens § 3 A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets pensionsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

**9. Gæld til tilknyttede virksomheder**

Selskabets konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2025 et indestående på kr. 25.470.295 (pr. 31. december 2024: kr. 10.195.050).

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	36.929.023		
Deposita	2.942.837	0	0
	<u>39.871.860</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter

2025                      2024

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for gæld i interessentskaber. Pr. 31. december 2025 udgør gælden kr. 38.268.382. Gælden fremgår af note 4.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

### 12. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.